

**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 AGO 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3036-SOT-1233 y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280, PAOT-2017-3261-SOT-1318, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 12 de septiembre, 09 y 10 de octubre de 2017, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), por los trabajos que se realizan en calle Playa Pichiligue número 109, colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 18 de septiembre, 16 y 17 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H



Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318

3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 100 m² de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, un inmueble en proceso de construcción en obra negra de 4 niveles y semisótano, con un avance de obra del 90%, sin que se observe superficie de área libre. (Ver imagen 1).-----

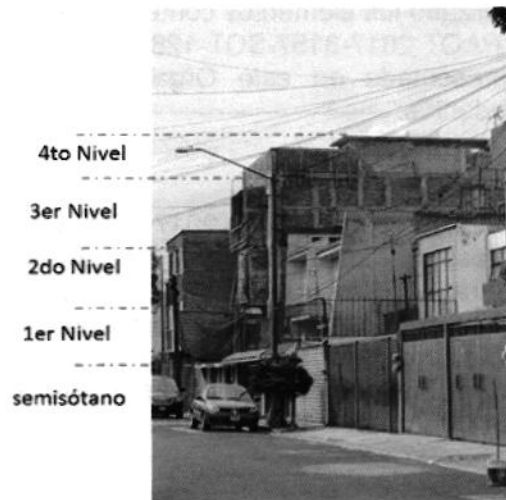


Imagen 1: se observa la construcción de 4 niveles

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 24 de octubre de 2017

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2017-1156-DEDPOT-754, de fecha 15 de noviembre de 2017, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) y cuenta con una superficie del predio de 156 m².

- Al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de área libre, la cual establece que los predios con superficie menores a 2,500 m² con un frente mínimo de 15 metros, pueden optar por la construcción de 5 niveles, que deberán respetar las restricciones laterales mínimas de 3.00 metros. No obstante, el predio cuenta con un frente de 8.00 metros, por lo que no es sujeto de aplicación de la Norma referida.*
- Asimismo, al inmueble objeto de investigación le aplica la Norma Particular para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur, que permite únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.*
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus)) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y, al contar con una literal B se permite una vivienda cada 100 m².*
- Cuenta con una superficie de 156 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas, en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 374.40 m² y área libre de 31.20 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco.*
- La ejecución del proyecto constructivo (ampliación) ubicado en Calle Playa Pichilingue número 109, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco con cuenta catastral 024_428_32, **rebasa en 1 nivel la zonificación permitida**, asimismo, se desplanta en más del 20% del área libre mínima del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco (...).* -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 25 de septiembre de 2017, en esta Procuraduría, signado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

investigado, mediante el cual solicita información respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano y construcción motivo de denuncia, sin que ingresara documentación alguna con respecto a los permisos y autorizaciones de construcción; el 10 de octubre de 2017, se presentó en las oficinas que ocupa esta Entidad una persona quien dijo ser el encargado de la obra, manifestó que ingresaría los documentos requeridos, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se hayan ingresado.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 3 de noviembre de 2017, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3060/2017, y que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Calificación de ese Instituto para su legal calificación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente demerito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3060/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de 1 nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y protección a colindancias).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en un primer reconocimiento, un inmueble en proceso de construcción en 4 niveles y semisótano, sin separación de colindancias, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Iztacalco con número de procedimiento CONS/532/2016 y con letrero con los datos de la obra; asimismo, en los reconocimientos de hechos posteriores, se constataron trabajos de construcción, sin la existencia de sellos de clausura. -----



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 25 de septiembre de 2017, una persona que se ostentó como propietario del inmueble investigado, solicitó información respecto a la denuncia presentada, sin que a la fecha haya presentado Registro de Manifestación de Construcción y demás documentales que demuestren la legalidad del aprovechamiento del proyecto en ejecución.-----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, para el predio objeto de denuncia, de la que se desprende la existencia de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 12577-151MARA16D, de fecha de expedición del 16 de junio de 2016, el cual certifica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), para la construcción de hasta 2 viviendas en 3 niveles, en una superficie máxima de construcción de 376.44 m². -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, con vigencia del 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2018, para la construcción de 1 vivienda en 3 niveles, con una superficie de desplante de 124.17 m² (77.16%), una superficie de área libre de 35.83 m² (22.84%) y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 372.51 m² en un predio con superficie de 160 m².-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 273, de fecha 21 de mayo de 2015. -----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-8636-2017, de fecha 16 de octubre de 2017 esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente CONS/532/2106, y de ser el caso instrumentar las acciones procedentes para hacer efectivo el estado de clausura; mediante oficio IZC/DGJGP/SVR/203/2017, de fecha 7 de noviembre de 2017, remitió la resolución administrativa de fecha 16 de noviembre de 2016 con número de expediente IZC/DGJGPC/SVR/CONS./532/2016, mediante la cual se impone una multa y se ordena la clausura total en el predio denunciado. -----

Por lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-9642-2017 y PAOT-05-300/300-00457-2018, de fechas 27 de noviembre de 2017 y 18 de enero de 2018, se solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, informar las razones de hechos y derecho que motivaron el retiro de sellos de clausura y en caso de no haber ordenado el retiro, instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de los mismos. Al respecto, mediante oficios IZC/DGJGPC/SVR/091/2018 e IZC/DGJGPC/SVR/101/018, de fechas 31 de mayo y 7 de junio de 2018,



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 9

**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

informó que en fecha 9 de noviembre de 2017, se ordenó el levantamiento del estado de clausura de conformidad con el Recurso de inconformidad número RI/028/IX-2017, por lo que se ordenó nueva visita de verificación en materia de construcción. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, con vigencia del 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2018, toda vez que se construyó 1 nivel adicional a lo asentado en dicha registro e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, substanciar la nueva visita de verificación administrativa, y valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como ordenar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Iztacalco, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, con vigencia del 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2018, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Enrique Rodas Cruz, con número de registro DRO-0940, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, para la edificación de 1 vivienda en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-0940, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0940 y determinar lo que en derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Playa Pichilique número 109, colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 100 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en un primer reconocimiento, un inmueble en proceso de construcción en 4 niveles y semisótano, con un avance de obra del 90%, sin que se aprecie superficie de área libre, ni separación de colindancias, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Iztacalco con número de procedimiento CONS/532/2016 y con letrero con los datos de la obra; asimismo, en los reconocimientos de hechos posteriores, se constataron trabajos de construcción, sin la existencia de sellos de clausura. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3060/2017, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, con vigencia del 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2018, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco substanciar el procedimiento administrativo, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables,



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

así como ordenar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Iztacalco, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. Así también, en coordinación con la Dirección General Jurídica, Gobierno y Protección Civil de esa circunscripción territorial, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RIZTB-0018-16, con vigencia del 31 de agosto de 2016 al 31 de agosto de 2018, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0940, y determinar lo que en derecho corresponda. -----
7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real 1399113, con número de cuenta catastral 024_428_32, correspondiente al inmueble ubicado en calle Playa Pichilingue número 109, colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2017-3036-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-3157-SOT-1280
PAOT-2017-3261-SOT-1318**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica, Gobierno y Protección Civil ambas de la Delegación Iztacalco, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/IGP/EBP

